

DESSEL, EEN GEMEENTE VAN CA. 9400 INWONERS, DESSEL CENTRUM EN GEHUCHT WITGOOR

DESSCHEL. — Kerk, Gemeenethuis en markplein.





DESSEL, EEN GEMEENTE IN EEN IDENTITEITSCRISIS

Dorp of verstedelijkt gebied?

- evolutie woningbestand
- demografische groei/ woningbehoefte
- voorzieningenniveau
- de oudste relatie van het dorp: die tot het landschap

| CONTEXT / SITUERING

	huizen in gesloten bebouwing	huizen in halfopen bebouwing	huizen in open bebouwing	meergezinswoningen	handelshuizen	andere
1995 3175	147	624	2194	30	117	63
2014 4041	145	722	2560	407	98	109
	3,6%	81,7%		10%		



DESSEL WONINGBESTAND 2014

- meergezinswoning
- rijwoning
- halfopen woning
- vrijstaande woning

volgens statistieken Vlaamse overheid bijkomende
woningen gemeente Dessel tussen 1995 en 2014

+839

waarvan :

huizen in gesloten bebouwing	huizen in halfopen bebouwing	huizen in open bebouwing	meergezinswoningen	handelshuizen	andere
-2	+98	+366	+377	-19	+46

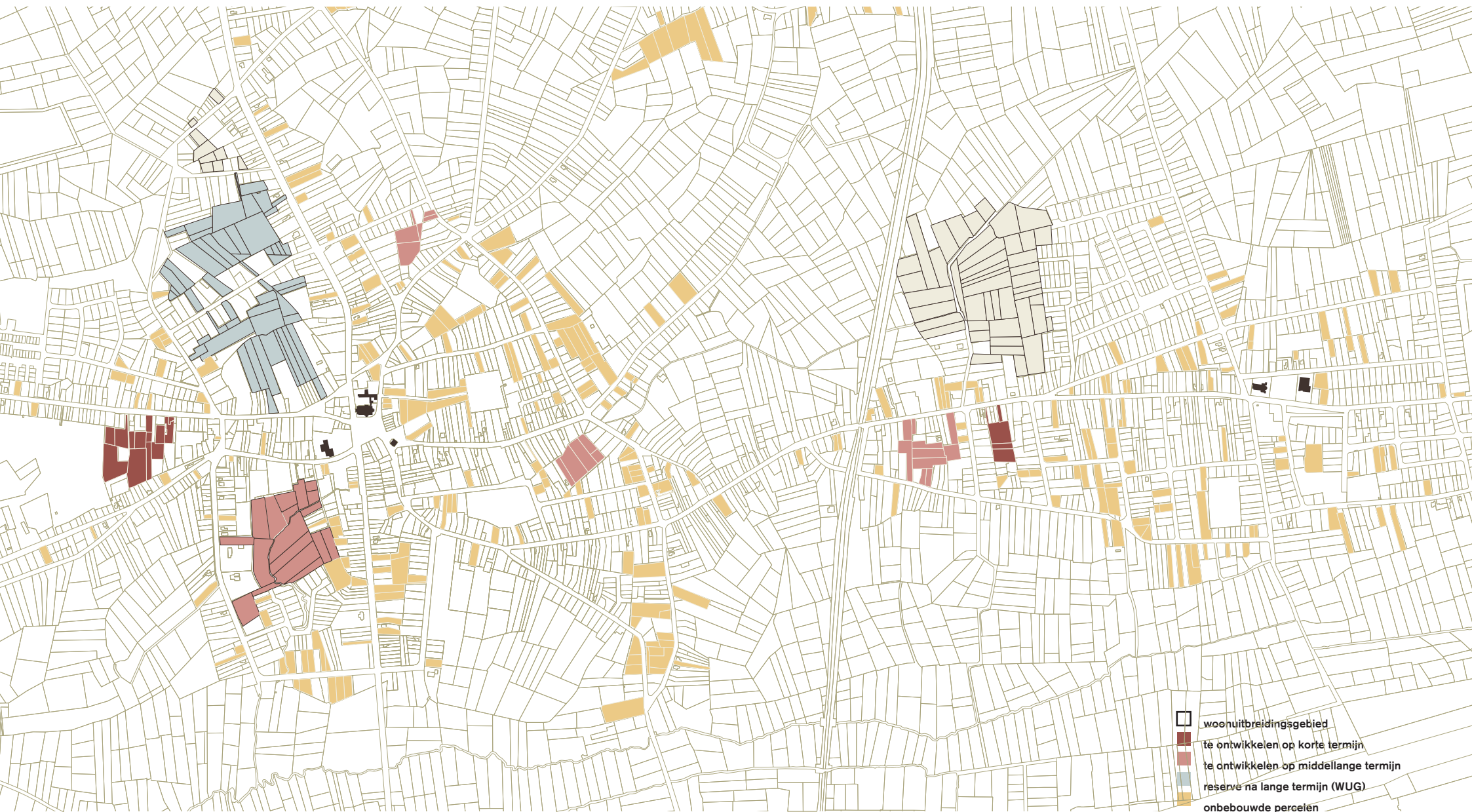
in **1995:** *< 1% appartementen op totaal woningbestand*
2014: *> 10% appartementen op totaal woningbestand*

volgens vergunningen van de gemeente
bijkomende woningen tussen 2004 en 2014

+529

eengezinswoningen	meergezinswoningen
+316	+206

EVOLUTIE WONINGBOUW TUSSEN 1995 - 2014 IN GEMEENTE DESSEL



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR GEMEENTE DESSEL

Totaal aantal onbebouwde percelen in woongebied: **426**

Totaal oppervlakte van de onbebouwde percelen in woongebied: **46ha**

te ontwikkelen aan een dichtheid van 15 wo/ha --- 690 woongelegenheden

te ontwikkelen aan een dichtheid van 20 wo/ha --- 920 woongelegenheden

Totaal aantal onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied: **126**

Totaal oppervlakte van de onbebouwde percelen in woongebied: **27ha**

te ontwikkelen aan een dichtheid van 25 wo/ha --- 675 woongelegenheden

te ontwikkelen aan een dichtheid van 20 wo/ha --- 540 woongelegenheden

Bijkomende behoefte voor de planperiode 2007-2022

GEMEENTE	Theoretische woningbehoefte buitengebiedgedeelte
ANTWERPEN	
<i>Antwerpen</i>	<i>308</i>
<i>Boechout</i>	<i>165</i>
<i>Borsbeek</i>	<i>3</i>
Brasschaat	359
Brecht	1859
Essen	644
<i>Hove</i>	<i>4</i>
Kalmthout	628
Kapellen	619
<i>Kontich</i>	<i>139</i>
<i>Lint</i>	<i>9</i>
<i>Ranst</i>	<i>722</i>
<i>Rumst</i>	<i>299</i>
Schilde	121
<i>Schoten</i>	<i>356</i>
Stabroek	736
<i>Wijnegem</i>	<i>37</i>
<i>Wommelgem</i>	<i>9</i>
Wuustwezel	1148
Zandhoven	352
Zoersel	1048
<i>Zwijndrecht</i>	<i>40</i>
Malle	655
GEEL	
<i>Geel</i>	<i>942</i>
Meerhout	402
Laakdal	1350

HERENTALS	
Grobbendonk	289
<i>Herentals</i>	<i>403</i>
Herenthout	398
Olen	698
Vorselaar	299
HOOGSTRATEN	
<i>Hoogstraten</i>	<i>711</i>
Rijkevorsel	459
KLEIN-BRABANT	
Bornem	724+176
Puurs	624+176
Sint-Amands	246
LIER	
Berlaar	401
<i>Lier</i>	<i>219</i>
Nijlen	772
MECHELEN	
Bonheiden	331
Duffel	686
<i>Mechelen</i>	<i>493</i>
<i>Sint-Katelijne-Waver</i>	<i>332</i>
Willebroek	692
MOL	
Balen	1046
Dessel	340
<i>Mol</i>	<i>638</i>
TURNHOUT	
Arendonk	613
Baarle-Hertog	192





ca. 5 ha 131 woongelegenheden (ca. 26 won/ha)

30% appartementen / 70% woningen

20% sociale woningbouw

80% private ontwikkeling

40 appartementen/ 91 woningen

26 woningen: 8 duowoningen, 18 appartementen

fase 1: 8 duowoningen

fase 2: 18 appartementen

105 woningen: 80 woningen, 25 appartementen

fase 1: 46 woningen, 4 appartementen

fase 2: 34 woningen, 21 appartementen

AANSNIJDING WOONUITBREIDINGSGBIED



VERAPPARTEMENTISERING LORZESTRAAT



VOORSTEL LORZESTRAAT: 4 BESTAANDE WONINGEN VOOR 12 APPARTEMENTEN
EN 5 WONINGEN

WOONDICHTHEID			OPPERVLAKTE VLOEREN	GSI bebouwd / terrein (B/T)	FSI vloer / terrein (V/T)
Aantal eenheden	Bebouwing	900,5 m2	2197,6 m2	0,24	0,58
3 woningen	Deel 1	246 m2	492 m2		
	woning 1	82 m2	164 m2		
	woning 2	82 m2	164 m2		
	woning 3	82 m2	164 m2		
2 woningen	Deel 2	163 m2	326 m2		
	woning 4	81,5 m2	163 m2		
	woning 5	81,5 m2	163 m2		
12 appartementen	Deel 3	491,5 m2	888,1 m2		
	app. 0.1	98,3 m2			
	app. 0.2	98,3 m2			
	app. 0.3	98,3 m2			
	app. 0.4	98,3 m2			
	app. 0.5	98,3 m2			
	app. 1.1		104,6 m2		
	app. 1.2		104,6 m2		
	app. 1.3		105,2 m2		
	app. 1.4		134,75 m2		
	app. 1.5		139,75 m2		
	app. 2.1		169,5 m2		
	app. 2.2		129,7 m2		
Totaal 17 woon eenheden	Verharding	770,5 m2		0,20	
	Groen	1954,1 m2		0,51	
Totale oppervlakte gebied 3813,3 m2 = 0,38 ha	Parkeren	188,2 m2		0,05	
	Helling (P1)	55,4 m2			
Dichtheid aantal eenheden per ha 17 eenheden / 0,38 ha = 44,6 wo/ha	Parkeren (P5)	80,2 m2			
	Parkeren (P4)	52,6 m2			

Ontwikkelingen in de kern van Wuustwezel: in onderzoek



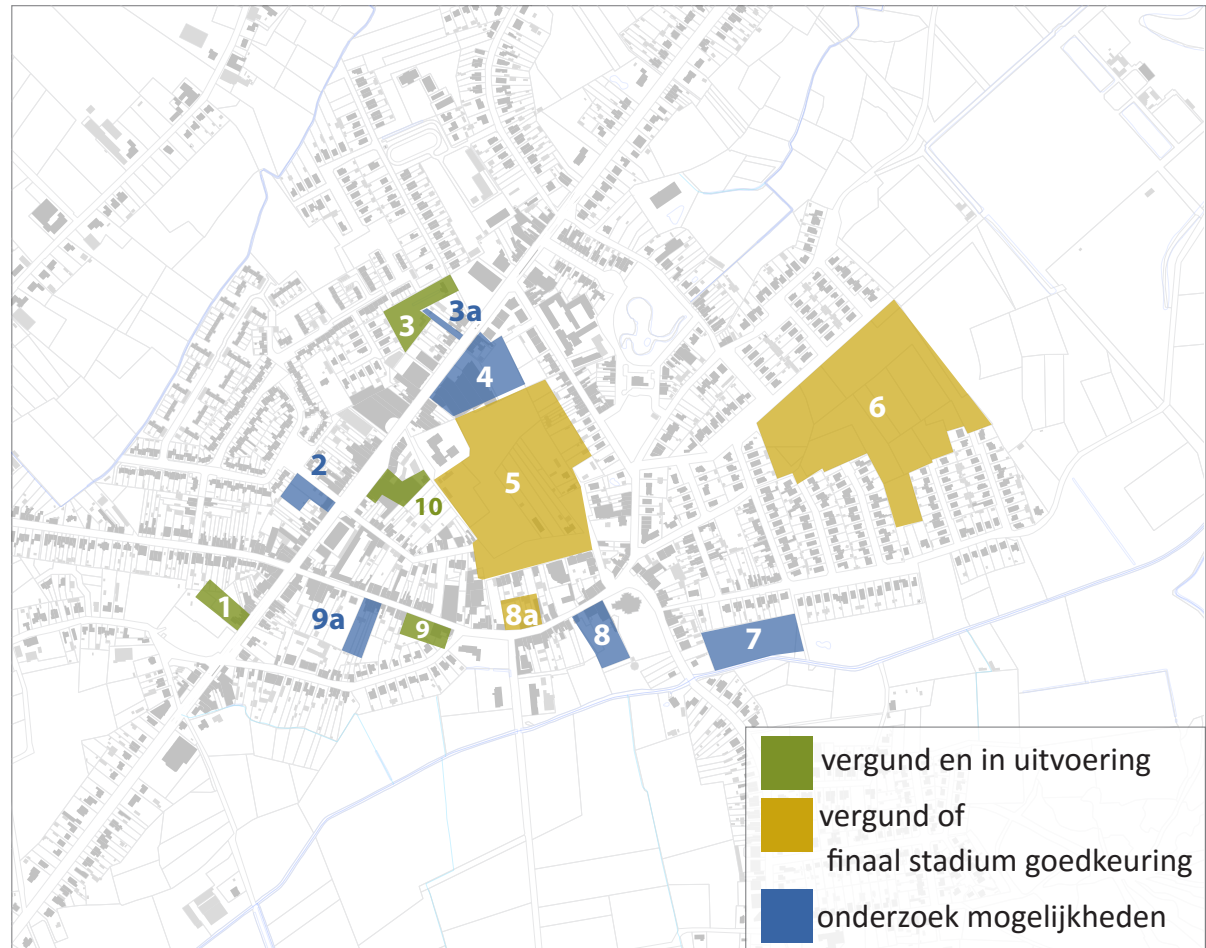
5 Achter D' Hoven 170 woningen



6 Hofakker 130 woningen



2 Apotheekgebouw in onderzoeksfase



Ontwikkelingen patrimonium

2010-2015



Huizen in gesloten bebouwing

2015: 6,5 %

-1% tegenover 2010



Huizen in halfopen bebouwing

2015: 20,4 %

+6% tegenover 2010



Huizen in open bebouwing

2015: 49,9 %

+2% tegenover 2010



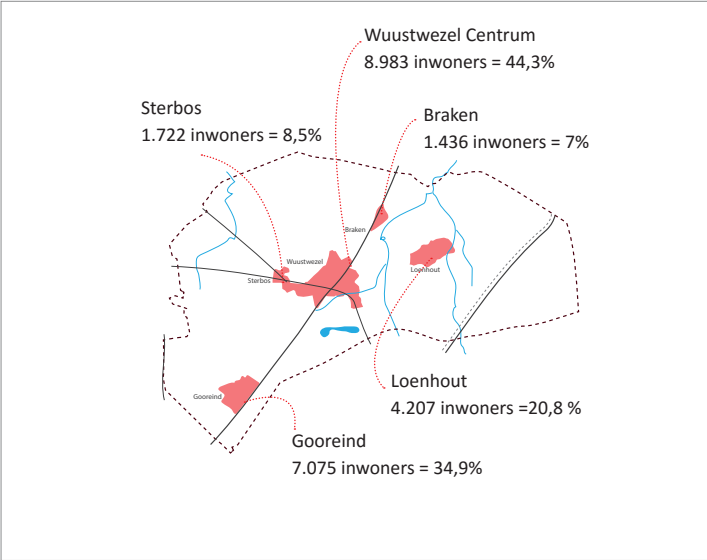
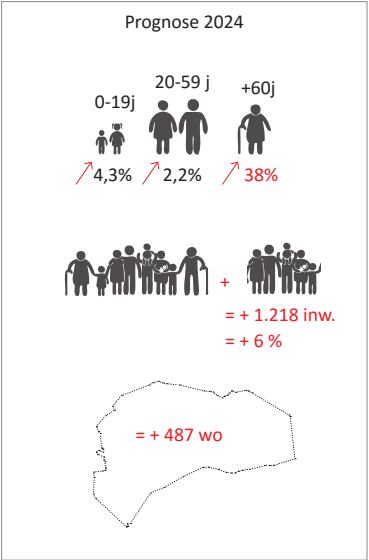
Buildings en flatgebouwen

2015: 3,6 %

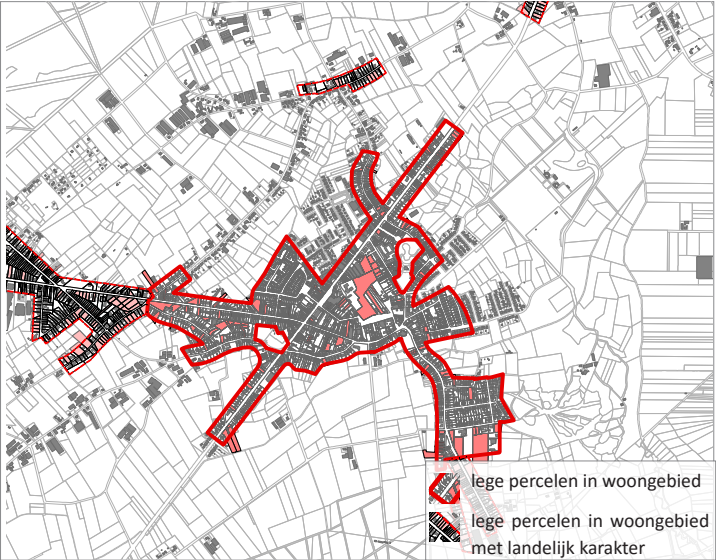
+ 22% tegenover 2010

ZELFDE TENDENS IN WUUSTWEZEL - VERDICHTING DOOR APPARTEMENTEN

Woonbeleidsplan en prognoses: groei wenselijk?



Juridische voorraad bebouwbare grond



ONBEBOUWDE PERCELEN EN WOONBEHOEFTE WUUSTWEZEL

aandeel onbebouwde percelen | dit aanbod dekt ruimschoots de behoefte

+ aansnijden woonuitbreidingsgebieden

+ verdichten in de kern door vervanging rijwoning door appartementen?

| DORPSKERNVERDICHTING OP 3 FRONTEN GELIJKTIG?

Wonen in Vlaanderen

vandaag en morgen

Er verschuift het een en ander op de Vlaamse woningmarkt: voor het eerst loopt het aantal eigenaars in Vlaanderen terug (van 74,4% in 2005 naar 70,5% in 2013, Winters e.a., 2015), en ook de trend naar compacter wonen zet zich door in immer voortschrijdende 'verappartementisering'.

Toch blijven veel heilige huisjes in de hoofden van het beleid en de vakwereld overeind, en bepalen ze ook nog altijd een grondstroom in de bouw- en woonpraktijk in Vlaanderen. Vaak berusten die op misvattingen of bewuste desinformatie vanuit particularistische motieven. Met enkele recente cijfers en onderzoeksresultaten in de hand schetsen we hierna in zeven punten een diagnose van Vlaamse woonmarkt en schuiven we zeven mogelijke remedies naar voren.



7 punten en 7 remedies

MICHAEL RYCKEWAERT

1. De mythe van de demografische boom en de nood aan meer bouwgrond

Het Vlaamse regeerakkoord meldt dat 'we tegen 2020 93.000 woningen gaan bouwen', andere bronnen spreken van 220.000 bijkomende huishoudens tussen 2015 en 2030 – of een bijkomende vraag naar 15 tot 20.000 woningen per jaar (Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2015). Deze prognoses wekken de schijn dat we met een 'demografische uitdaging' zitten die met een 'ambitieuw woonprogramma' zou moeten te lijf gegaan worden.

Niets is echter minder waar. Tussen 2001 en 2013 nam het aantal huishoudens met gemiddeld 23.000 eenheden per jaar toe. Dat betekent dus dat de demografische groei de komende jaren zal vertragen. Nog belangrijker is dat er in dezelfde periode jaarlijks gemiddeld 25.800 woningen bijkwamen (Winters e.a., 2015).

Met andere woorden, als er aan dit ritme woningen in Vlaanderen blijvend worden bijgemaakt, komen we in 2015 reeds uit op een overproductie van goed 35.000 woningen en tegen 2020 van meer dan 150.000 woningen. Het is dus ook duidelijk dat het steeds weer pleiten voor het 'vrijgeven', 'aansnijden' of 'activeren' van bouwgrond in woon- of woonuitbreidingsgebieden totaal naast de kwestie is. Er is reeds genoegzaam aangetoond dat er meer dan voldoende bouwgrond voorhanden is (meer dan 40.000 ha).

Zelfs al wilt men de verwachte aangroei realiseren door van elke bijkomende woning een ruime villa op een perceel van 10 are te maken (absurde gedachte!), dan hebben we tegen 2030 minder dan de helft van de huidige bouwgrondreserve nodig. Hoe komt het dan dat de bouwsector steevast blijft schreeuwen om het opdrijven van de woningbouwproductie en het vrijgeven van meer bouwgrond? En vooral, hoe komt het dat dit misleidend pleidooi zijn weg blijft vinden naar de oren van de beleidsmakers?

drastisch de woningproductie opdrijven zal daar structureel weinig of niets aan verhelpen. Hoogstens leidt het lokaal tot het nog even oprekken van de economische haalbaarheid van een woonmodel dat allang zijn houdbaarheidsdatum overschreden heeft, met alle nefaste gevolgen vandien.

3. Verdere suburbanisering en verappartementisering, ten koste van compacte stadswoningen

stigen immers naar re prijs mogelijk is. kken, ver afgelegen laatste open restjes

woningtypes zoals ijven toenemen in erigens, terwijl de duele woningtype >- en viergevelwojn toegenomen, en 1 dezelfde periode 1deren (Kadastrale leel rijwoningen in 5 en 2013 dan ook

4. Crisis

ooral wijzen op een s (met uitzondering ; te maken krijgen), erg verwonderlijk, estand in Vlaande- : raken grote villa's oom van weleer is De oude woningen n niet meer aan de n dit bestand komt > ook, als er elders eid is om dezelfde uwen? Zo komt de

VOORZIENINGENNIVEAU



DESSEL: GEEN MIDDELBAAR ONDERWIJS, BEPERKTE VOORZIENINGEN EN TEWERKSTELLING

- buslijn
- gemeentelijke diensten
- school (lager en kleuter)
- 2 kleine supermarkten
- handel
- horeca
- horeca

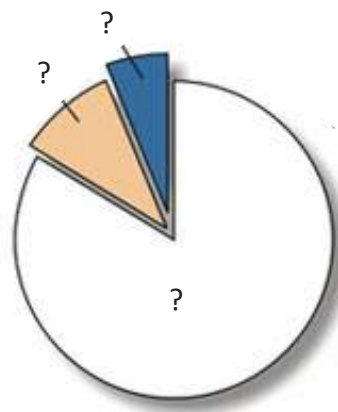


DESSEL - GEEN STATION, (TE) VEEL AUTOVERKEER ÉN PARKEREN

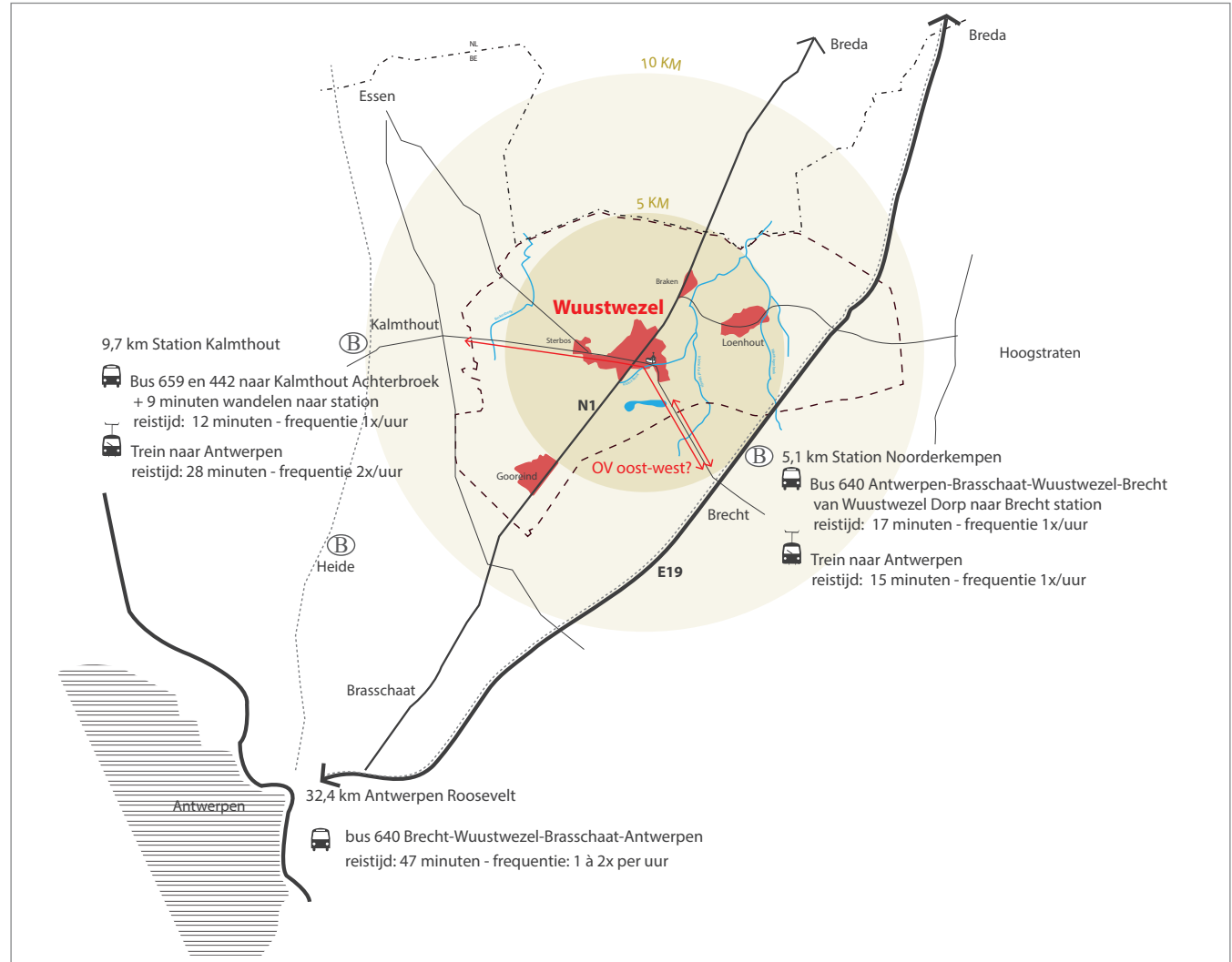
Verkeersstructuren: modal split?



Kaart De Lijn



Modal split?

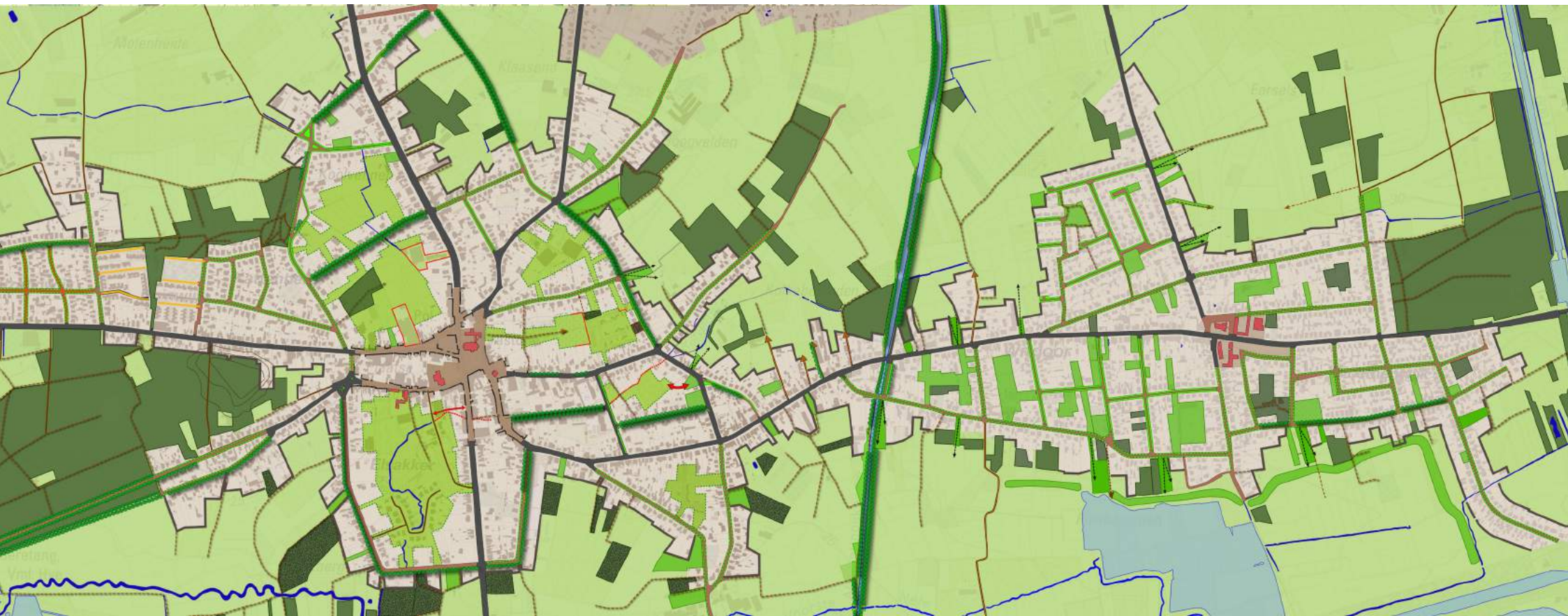




RELATIE MET HET LANDSCHAP



HISTORISCHE KERN MET RELATIE TOT HET LANDSCHAP, VANDAAG VERDWENEN



RELATIE TUSSEN DORP EN LANDSCHAP?



KWALITATIEF OMLIGGEND LANDSCHAP



GEFRAGMENTEERD, NIET BEREIKBAAR OF ZICHTBAAR LANDSCHAP?



VERAPPARTEMENTISERING VRAAGT BIJHORENDE OPEN RIUMTE-PLEKKEN = PARKEN

Het karakter van Wuustwezel - de open ruimte



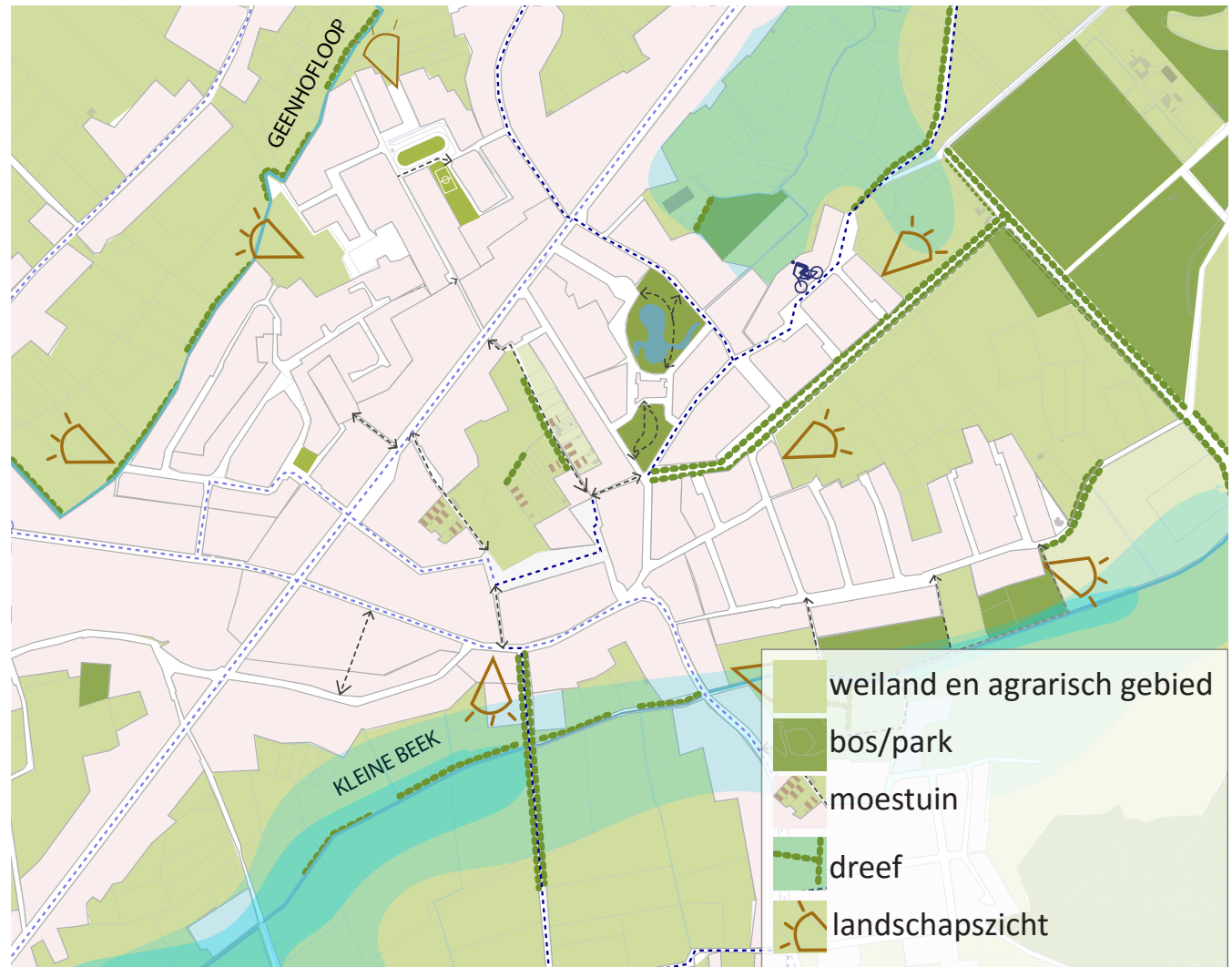
Groen in de kern



Relatie met open landschap



Relatie met open landschap



- RUIMTELIJKE problemen en gevolgen
- FUNCTIONELE en
- ECONOMISCHE gevolgen

PROBLEEMSTELLING BIJ VERAPPARTEMENTISERING

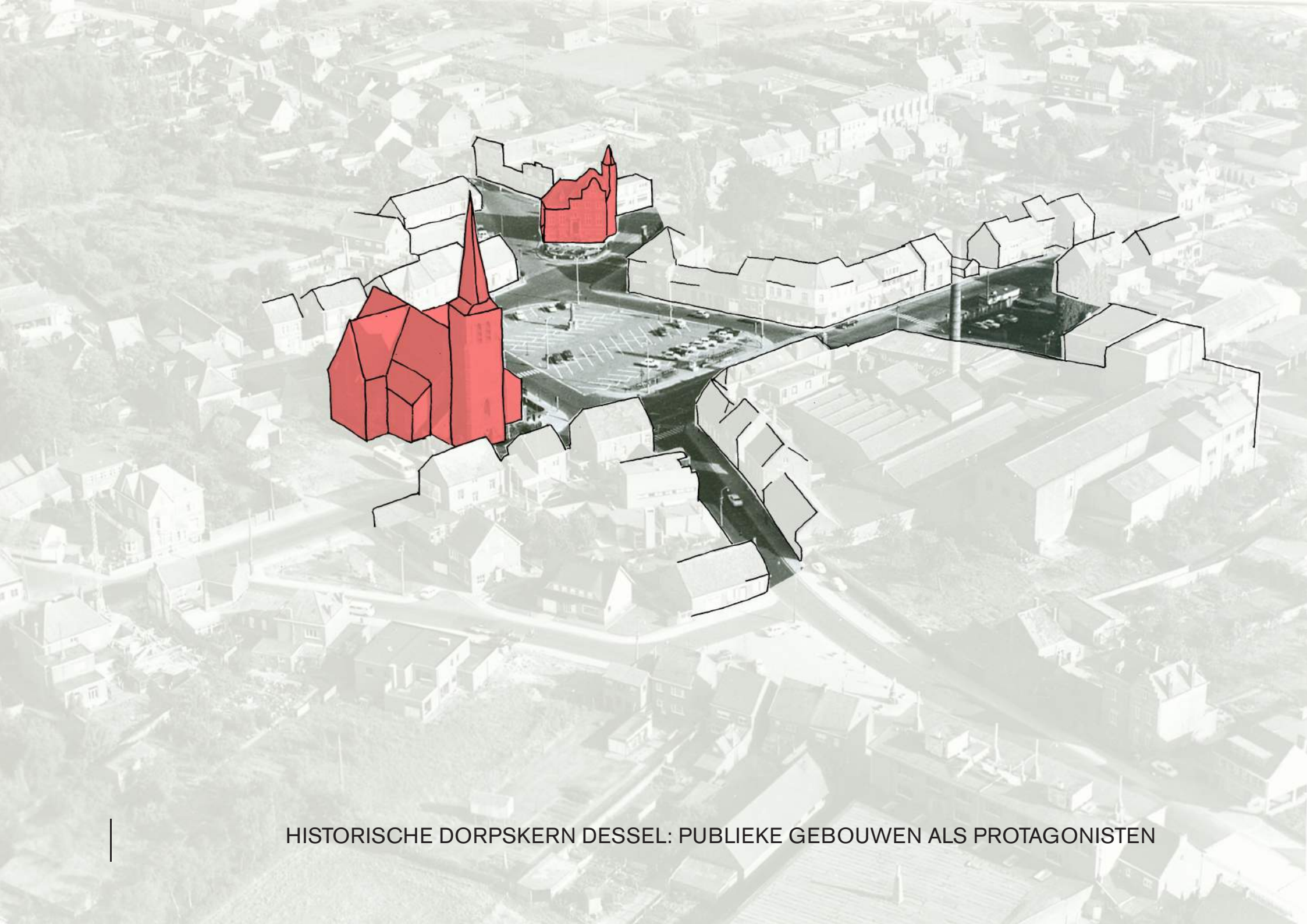




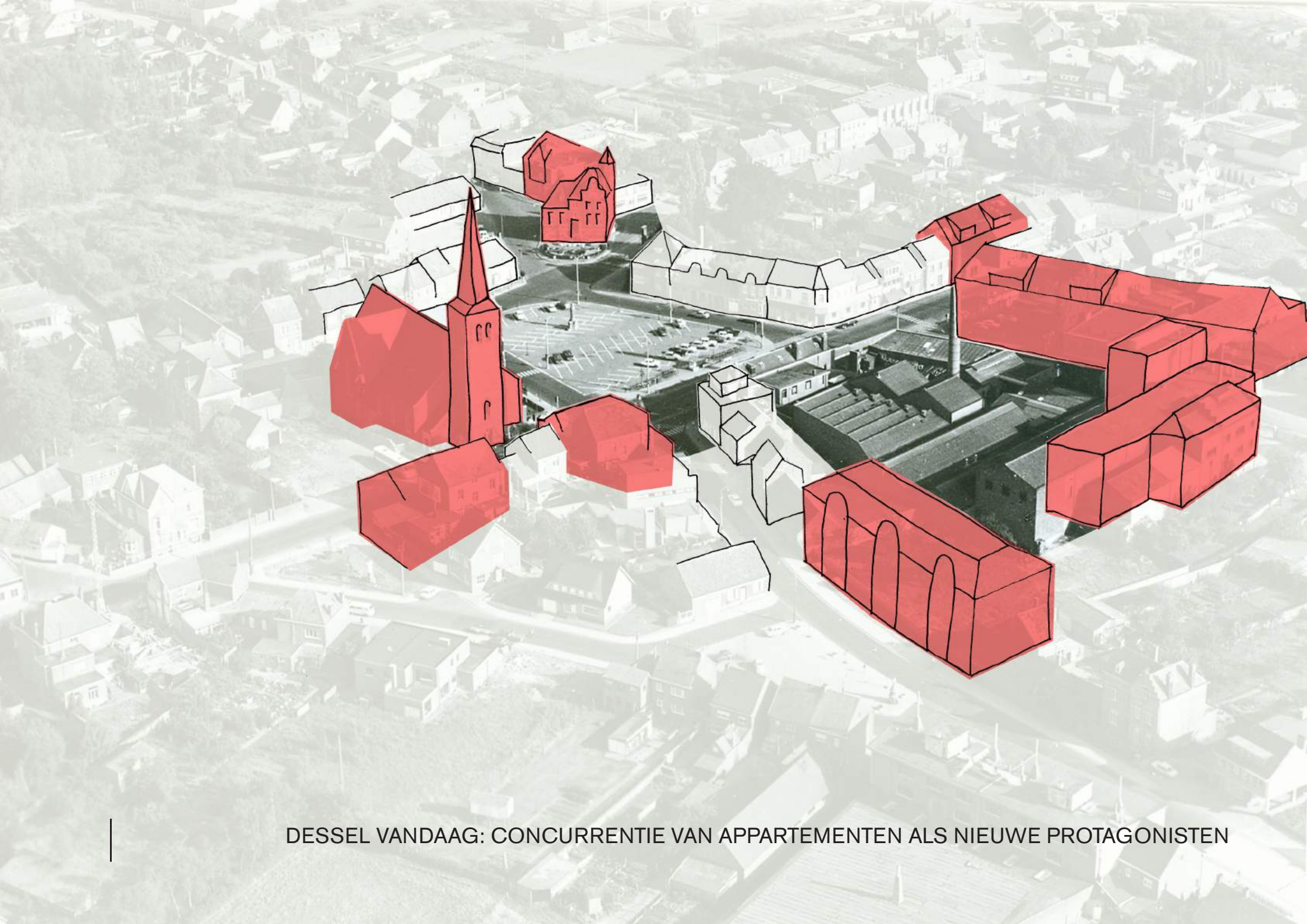
RIJKGESCHAKEERDE, MAAR EENVOUDIGE DORPSSTRATEN



VERSCHRAALDE STRATEN, EEN DORP OP ZOEK NAAR IDENTITEIT

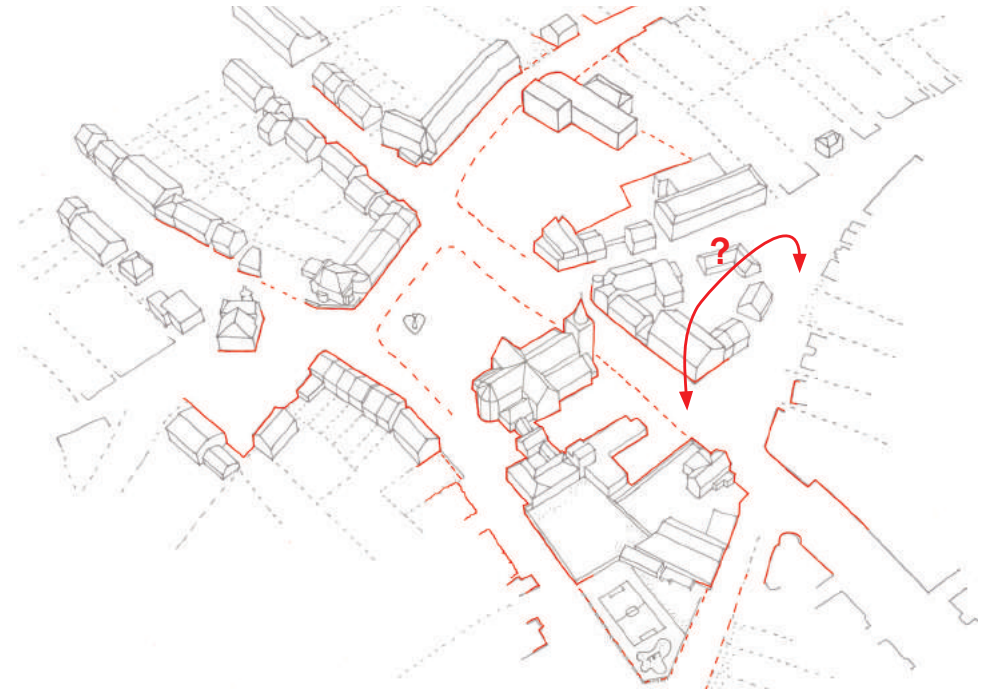


HISTORISCHE DORPSKERN DESSEL: PUBLIEKE GEBOUWEN ALS PROTAGONISTEN

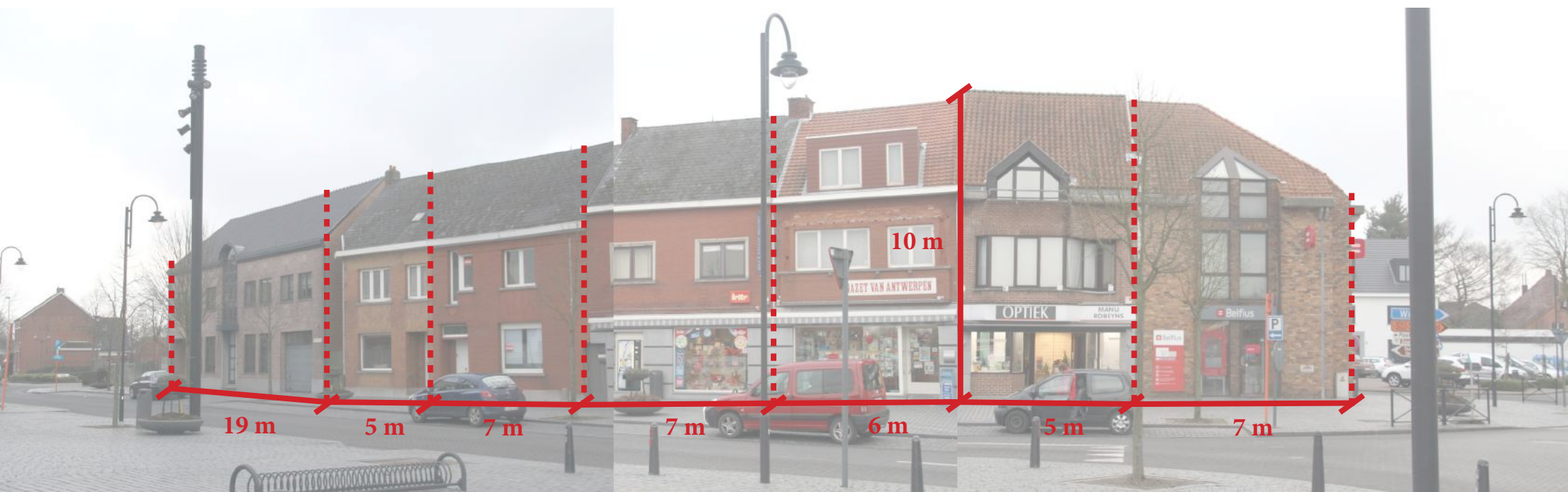
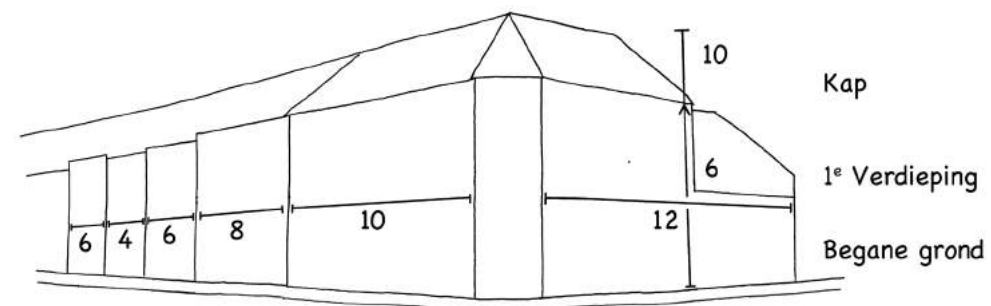
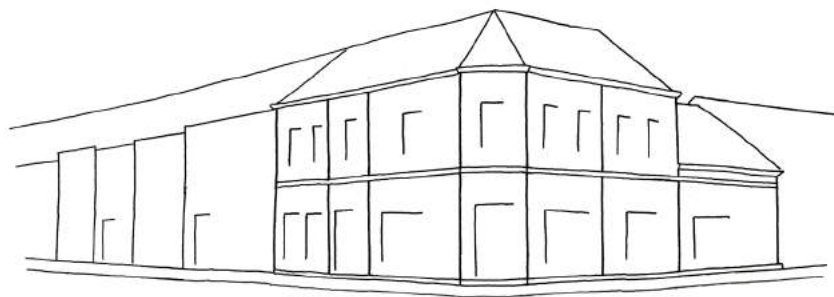


DESSEL VANDAAG: CONCURRENTIE VAN APPARTEMENTEN ALS NIEUWE PROTAGONISTEN

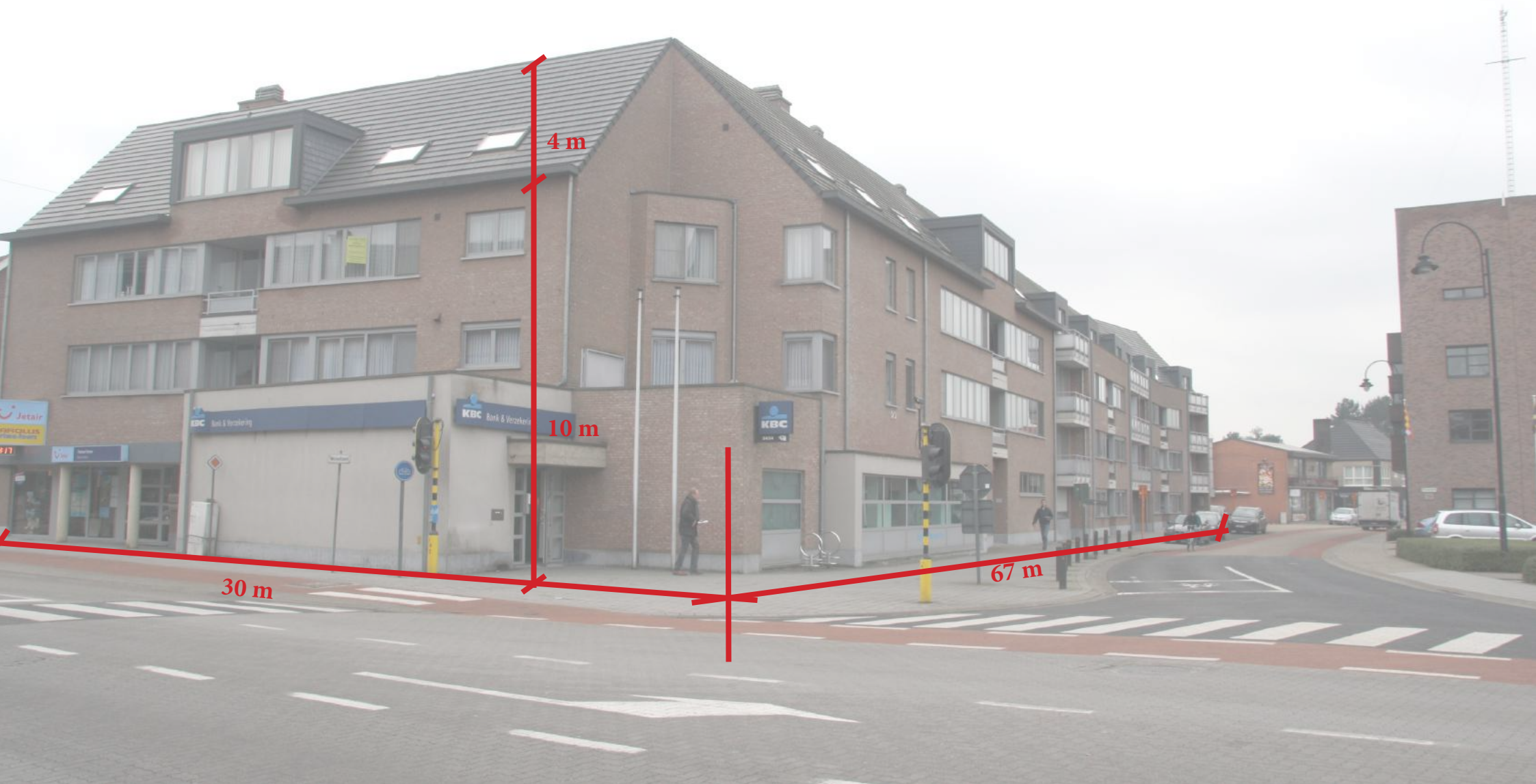




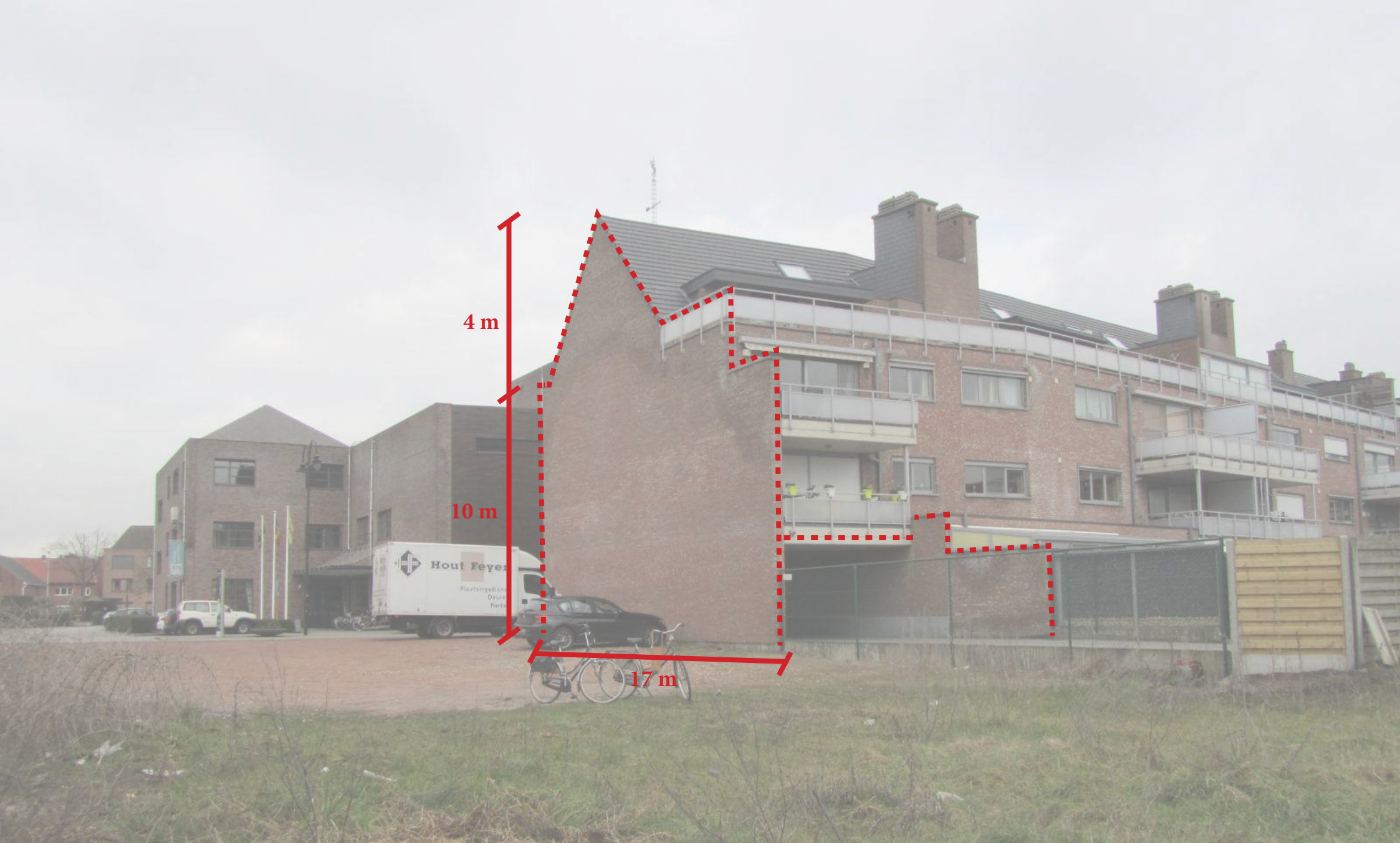
PARADOX: HOGERE DICHTHEID DOOR APPARTEMENTEN MAAR MINDER COMPACT WEEFSEL?



GABARIT MET OORSPRONKELIJKE FIJNE PERCEELSSTRUCTUUR EN SCHAKERING VAN GEVELS



INBREUK OP KORREL EN HISTORISCHE (DORPSE) PERCEELSSTRUCTUUR



DIEPTE GABARIT INBREUK OP KORREL EN HISTORISCHE (DORPSE) PERCEELSSTRUCTUUR





LEZING VAN DE VELDSTRAAT (NOORDZIJDE)



DE BEGANE GROND, EEN LEVENDIGHEID **PLINT**= EEN KWALITATIEVE STRAAT



DE BEGANE GROND ALS RIJKGESCHAKEERDE PLINT MAAKT EEN KWALITATIEVE STRAAT (KNESSELAERE)



EEN SCHAAALLOZE PLINT, ONINTERESSANTE PLINT AAN DE MARKT (DESSEL)



EEN PLINT DIE DE PARKEERDRUK OPVANGT IPV BETEKENIS GEEFT OF RELATIE LEGT



PARKEERDRUK IN HET GEVELBEELD ALS STRAATBEELD (KNESSELARE)



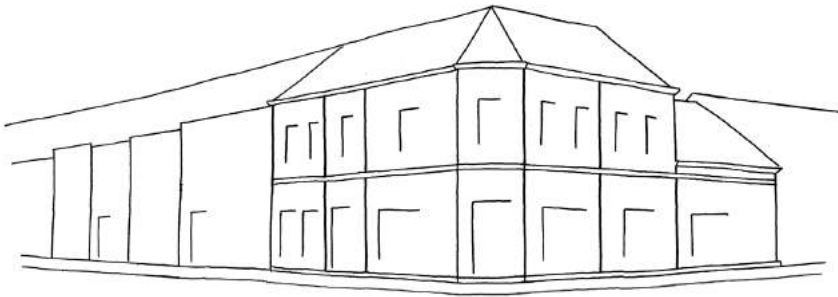
PARKEEROPLOSSINGEN: GARAGES OF DOORSTEKEN ZORGEN VOOR EEN GEBREK AAN
LEVENDIG STRAATBEELD



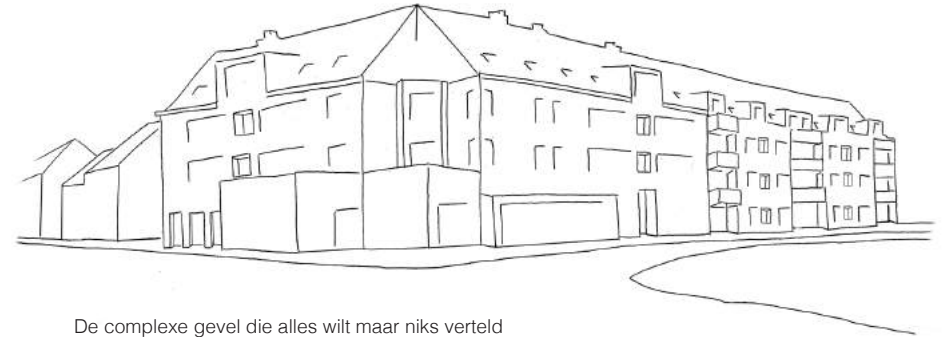
PARKEEROPLOSSINGEN: KWALITEIT VAN HET BINNENGEBIED MET GARAGEBOXEN ?



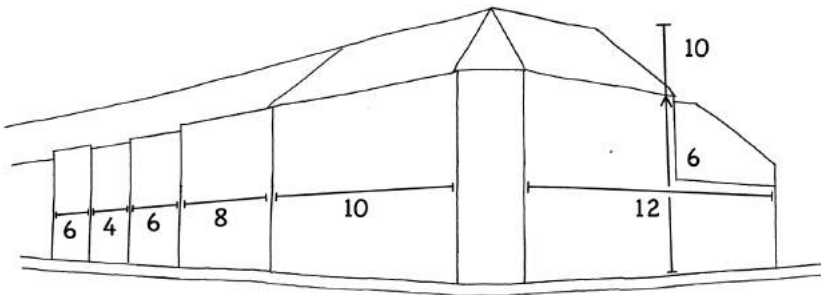
PARKEEROPLOSSINGEN: KWALITEIT VAN HET BINNENGEBIED MET GARAGEBOXEN ?



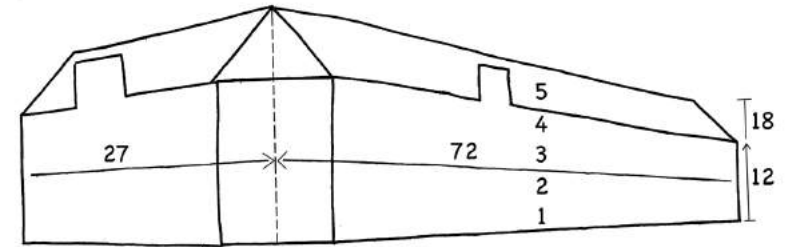
De rijk gedetailleerde maar toch eenvoudige uitstraling van de gevel



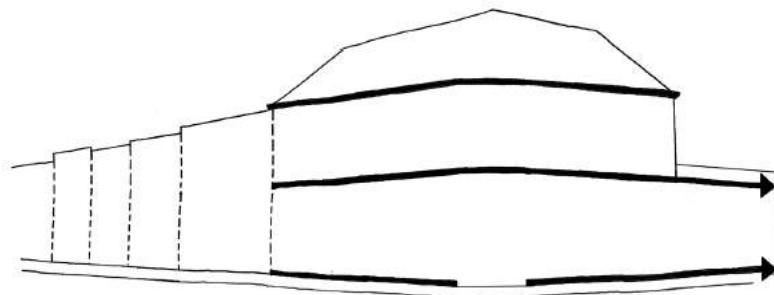
De complexe gevel die alles wilt maar niks verteld



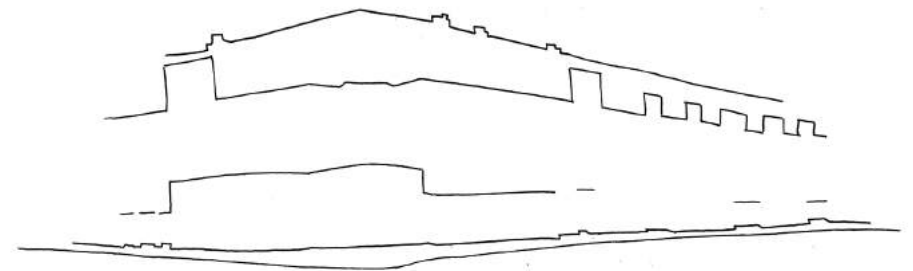
De fijne schakering van de smalle tot middel brede gevels maakt de dorpswand



De overmaatse wand in contrast met de eenvoudige dorps perceel structuur

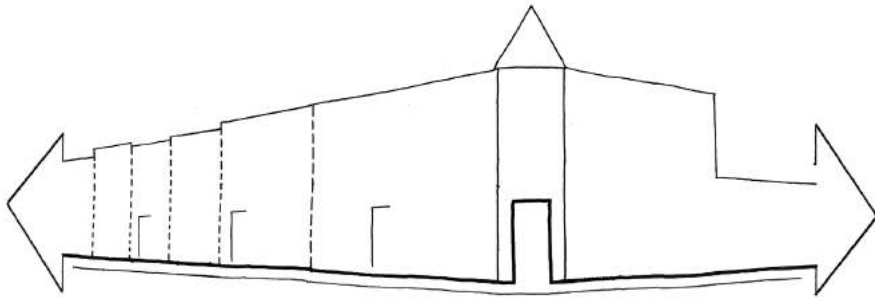


Drie deling van de gevel d.m.v. eenvoudige horizontale gevel geleding

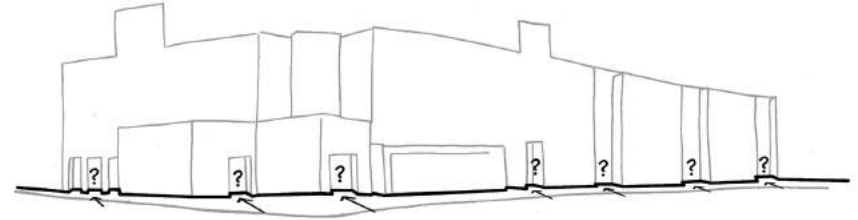


Onleesbare horizontale gevel geleding

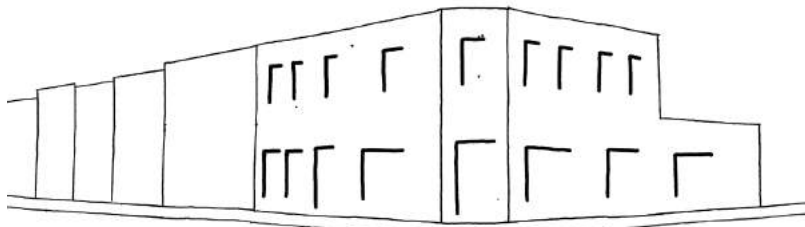
SAMENVATTENDE VERGELIJKING TUSSEN DORPSE BEBOUWING VERSUS APPARTEMENTEN



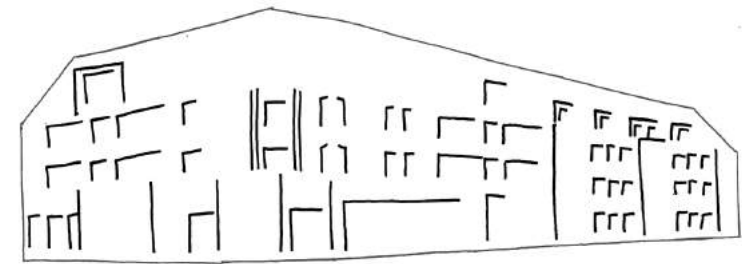
De gelijke rooilijn geleid de straatwand en toont een logische grens OR en privé



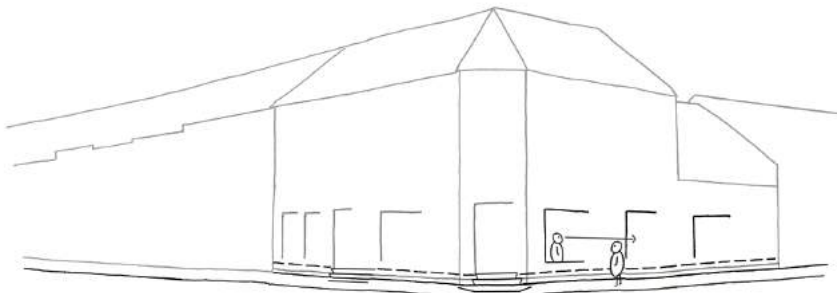
De moeilijk leesbare plint



De verticale geleding met hiërarchie in het ramen patroon



Ongestructureerde verticale gevel geleding



Woning hoger dan het maaiveld zorgt voor indirect contact tussen privé en OR



Onprettige relatie woning x straat

SAMENVATTENDE VERGELIJKING TUSSEN DORPSE BEBOUWING VERSUS APPARTEMENTEN



EN GAAT HET DAN WEL GOED MET APPARTEMENTEN IN HET BUITENGEBIED?



10 APPARTEMENTEN OP ERF BOERDERIJ (WITGOOR, DESSEL)



Meistraat 26-28
nieuwe appartementen

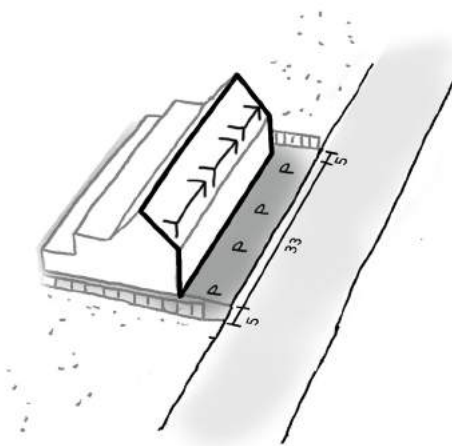
kavel	2.600m ²	100%
verhard	620m ²	24%
bebouwd	840m ²	32%
groen	1.140m ²	44%
woningen	10	
V/T	32%	
dichtheid	38w/ha	



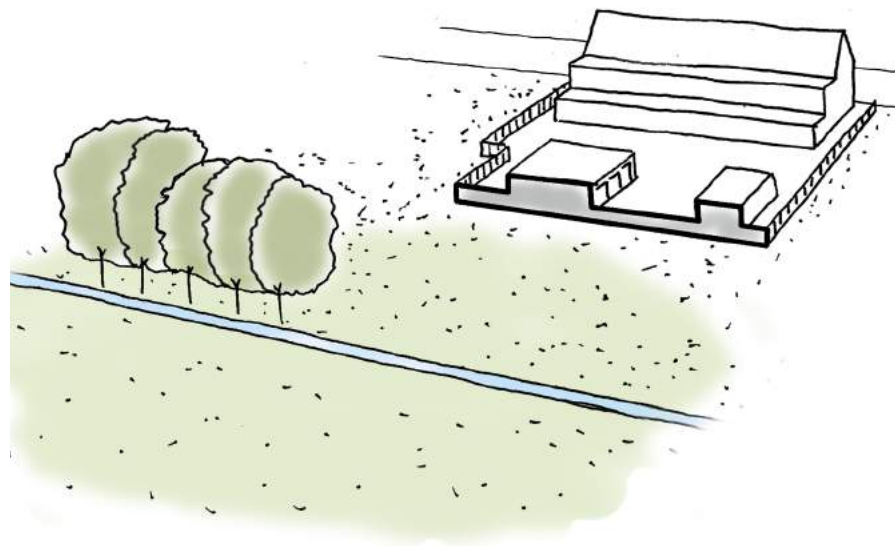
10 APPARTEMENTEN MET EEN PARKEER-RELATIE TOT DE STRAAT



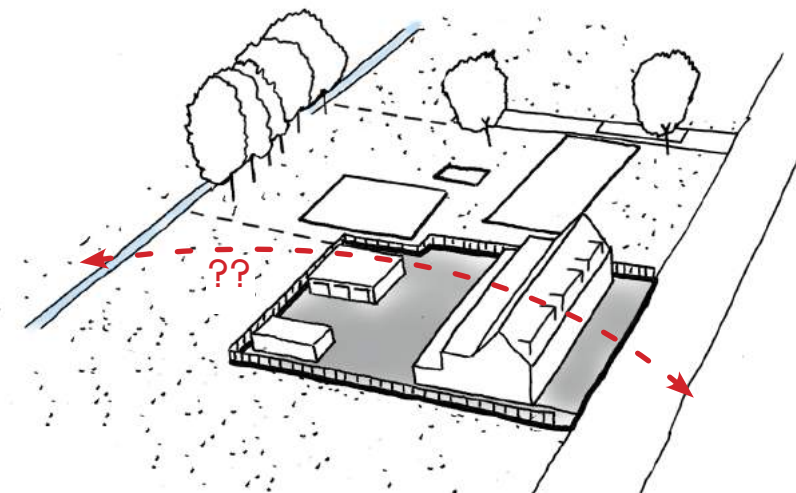
10 APPARTEMENTEN MET EEN PARKEER-RELATIE TOT HET LANDSCHAP



RELATIE TOT STRAAT



RELATIE TOT LANDSCHAP



10 APPARTEMENTEN OP ERF BOERDERIJ (WITTOOR, DESSEL)



VERKEERSLEEFBAARHEID STAAT ONDER DRUK DOOR TOENEMENDE VERDICHTING
IN AUTOGERICHTE GEBIEDEN



APPARTEMENTEN ALS BEGRIJPelijke REAKTIE OP OVERMAATSE VERKEERSRUIMTE? (DESSEL N18)



6. De investeringslogica achter verdichting en verappartementisering als bedreiging...

Het is maar een voorbeeld van hoe starters uit de markt geprijsd worden. Ook de voortschrijdende verappartementisering gooit roet in het eten. De stedelijke, en steeds meer ook 'dorpse' vastgoedontwikkeling doet hen de das om bij hun zoektocht naar een bescheiden huisje. Immers, in de slipstream van het verdichtingsdiscours worden grondgebonden eengezinswoningen, rijwoningen in de stad en vrijstaande villa's in de rand of daarbuiten, vervangen door appartementen. De realisatie van dit 'verdichtingspotentieel' maakt dat ontwikkelaars grote sommen op tafel kunnen leggen om panden te verwerven of zelfs te bundelen met het oog op de verwachte return, zodat deze woningen buiten het bereik van particuliere kopers vallen. Komt daar nog bij dat die verdichting en verappartementisering niet altijd de kwaliteit haalt die je er van zou verwachten of gebeurt op plekken waar dat logisch is.

BRUNNEN | Winters, Sien, Ceuemans, Wesley, Heylen, Kristof, Fannecoucke, Isabelle, Vanderstraeten, Lieve, van den Broeck, Katrien, De Decker, Pascal, Ryckewaert, Michael, Verbeeck, Griet (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Antwerpen: Garant. | Heylen, Kristof (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Leuven: Steunpunt Wonen. | Ryckewaert, Michael (2014), 'Van demografische uitdaging naar doemecanica? Speculaties over wijzigende woonvoorkeuren, de onmogelijkheid van betaalbaar stedelijk wonen op maat van gezinnen en samenwonen-uit-noodzaak' in: *Ruimte en Maatschappij*, vol. 6 nr. 1, p. 61-84. | De kadastrale statistiek van het gebouwenpark is raadpleegbaar op http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/economie/bouw_industrie/gebouwenpark. | De huishoudensprognoses voor 2015-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering zijn raadpleegbaar op <http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/Pages/2015-01-29-projects.aspx>.

dreigende wooncrisis in beeld: een verdere ontwaarding van de oudere en perifere suburbane woningen dreigt. Er wordt nog steeds veel te veel bijgebouwd van wat er al is. Dat dit verloopt volgens een ruimtelijk patroon dat de files alleen maar langer maakt lijkt van geen tel: die bedrijfswagen, weet u wel. Zolang maatregelen als rekeningrijden of meer investeringen in openbaar vervoer uitblijven hoeven we op dat vlak niet veel verandering te verwachten.

5. Oude patronen doorbroken: de woonladder in Vlaanderen

Toch is het heilige huisje van de zelfgebouwde suburbane woning-met-tuin aanzienlijk afgebrokkeld. Het gros van de starters op de woningmarkt ziet de aankoop van een bestaande woning of een appartement als verstandigste (of is het enige?) keuze. 70% is in de periode 2009-2013 eigenaar geworden via de aankoop van een bestaande woning, terwijl nog maar 7% van de Vlamingen de stap naar het eigenaarschap zette via het zelf bouwen van een woning met een eigen architect (Winters e.a., 2015). Het Steunpunt Wonen spreekt in dat verband van een 'woonladder' naar buitenlands voorbeeld. De woonmarkt in Vlaanderen wordt meer en meer een doorstroommarkt: jongeren starten met een appartement of kleine woning en ruilen die op latere leeftijd in voor een grotere woning van een ander woningtype (van rij- naar driesgevelwoning, of van appartement naar eengezinswoning bijvoorbeeld). Een eigen woning bouwen verschuift naar later. Waar in 2005 nog zowat 21% van

de eigenaars-bouwers jonger was dan 45 jaar, 15% van de eigenaars-bouwers (Heylen, 2015), te wijten aan de intrinsieke prijs van die gezin 'bouwgrondprijs' (Ryckewaert, 2014), maar al meer gevorderden op de woonladder kapitaal geboekt op hun eerdere woning(en), daardoor besteden en zo de starters uit de markt prijze

6. De investeringslogica achter verdichting en verappartementisering als bedreiging...

Het is maar een voorbeeld van hoe starters uit de markt worden. Ook de voortschrijdende verappartementering roet in het eten. De stedelijke, en steeds meer vastgoedontwikkeling doet hen de das om bij hun zoektocht naar een bescheiden huisje. Immers, in de slipstream van het verdichtingsdiscours worden grondgebonden eengezinswoningen, rijwoningen in de stad en vrijstaande villa's in de rand of daarbuiten, vervangen door appartementen. Dit 'verdichtingspotentieel' maakt dat ontwikkelaars grote sommen op tafel kunnen leggen om panden te verwerven of zelfs te bundelen met het oog op de verwachte return, zodat deze woningen buiten het bereik van particuliere kopers vallen. Komt daar nog bij dat die verdichting en verappartementisering niet altijd de kwaliteit haalt die je er van zou verwachten of gebeurt op plekken waar dat logisch is.

n planningskader voor selectieve
uwse gordels en rond openbaar ver-
is nodig om onderbezet woonpatri-
tten en de immer voortschrijdende
verloederling een halt toe te roepen.
trictief kader voor woonontwikke-


ntieel voor een systeem van verhan-
srechten of voor ruilverkavelingen.
ds de suburbanisatie op haar beloop
ebreideld verdichten en ver-apparte-
te grondstof voor zo'n systemen. Als
ieel opgesoupeerd is en er te weinig
nrechten overblijven, valt er niets te

1.
adinvesteringen aan die tegemoet
pelijke noden. Geen nieuwe golf te
gen, maar compacte, betaalbare huur-
t laat starters bescheiden beginnen
geeft huurders ademruimte. Na het
van eigen woningbezit, kan een ver-
uurmarkt evengoed een volwaardig
n.

ndbeleid voor betaalbare woningen
nsgroepen. Het is een illusie te den-
in huursubsidies alle problemen van
vlak van betaalbaarheid en kwaliteit
voor blijven sociale woningen nodig,
baar zijn als ze buiten de geldende
s tot stand komen.

it verpatsen van publieke gronden aan
jaar reserver deze voor betaalbaar
rmules als erfpacht, community land
ratieven leveren slechts betaalbaar
osten niet (volledig) aan de bewoners
e worden.

Huis te koop

 OVERZICHT  VOLGENDE >

 8 FOTO'S  DELEN  CONTACTEREN  BEWAAR ALS FAVORIET



€ 295.000

ECONOMISCHE WAARDE VAN EEN BESTAANDE WONING WORDT IN FUNCTIE VAN
BOUWMOGELIJKHEDEN (LEES: AANTAL APPARTEMENTEN) BEREKEND

| OPLOSSINGEN

(1) De RIJWONING als basistypologie voor verdichting

- een individuele woning met tuin, op maat en wens van de belangrijkste doelgroep
- een betaalbaar en duurzaam alternatief vormt op de vrijstaand of halfopen bebouwing
- die met een voordeur en leefruimte vooraan, betekenis geeft aan de straat
- voor een compacte dorpskernversterking zorgt



DE GRONDGEBONDEN RIJWONING ALS BASISTYPOLOGIE, VOOR EEN LEVENDIGE STRAAT



DE RIJWONING ALS BETAALBAAR WONING OP MAAT VAN BELANGRIJKSTE DOELGROEP



DE RIJWONING ALS COMPACTE EN DUURZAME MANIER VAN DORPSKERNVERSTERKING



De **woningtypetoets** doet een heldere uitspraak over welk type woning op een perceel het meest geschikt is:

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Ander woningtype

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening(Codex, art. 4.3.1.§2) op een objectieve manier, door studie van de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden

Aanleiding voor de woningtypetoets:

- appartementenmarkt stijgt enorm, nieuwbouwaanbod is zeer eenzijdig (appartementen)
- identiteitsverlies voor de gemeente, verschraling van de ruimtelijke opzet van de dorpskernen
- speculatie duwt vastgoedprijzenomhoog, betaalbaar wonen voor gezinnen in het centrum

Welke aanvragen doorlopen de woningtypetoets?

WTT wordt NIET toegepast bij:

- Binnengebieden (cfr. Elsakker)
- Terreinen waar in verordenend plan woningtype bepaald werd
- Verbouwing bestaande vergunde of vergund geachte mgw
- Aanvragen waarbij de toekomstige functie geen wonen is

WTT wordt WEL toegepast bij:

- Nieuwbouw mgw (op onbebouwd terrein of na sloop egw of gebouw andere functie)
- Verbouwing egw naar mgw
- Verbouwing (handelshuis + 1 we) naar (handelshuis + 2 of meer we)
- Verbouwing gebouw met andere functie naar mgw
- Nieuwbouw mgw na sloop mgw

TOEPASSING WONINGTYPETOETS (WTT)

Hoe werkt de woningtypetoets?

De WTT bestaat uit 6(cfr. Gent) of 7(cfr WTT Kortrijk) vragen. Elke vraag weegt evenveel door:

- drie vragen over de omgeving (ligging, buurt, burens)
- één vraag over parkeren
- twee vragen over terrein zelf (bouwlagen, perceel & volume)

Op elke vraag kan score 0, 1 of 2 toegekend worden

Totale puntenscore kan dus lopen van 0 (absoluut geen voorkeur) tot 12 (EGW verplicht). Hoe hoger de score, hoe groter de voorkeur of de verplichting tot een eengezinswoning wordt.

Score:

- | | |
|------------|---------------|
| • 9 tot 12 | EGW verplicht |
| • 7 of 8 | EGW voorkeur |
| • 0 tot 6 | Geen voorkeur |



ACTIES VAN AG VESPA VOOR STADSVERNIEUWING: DE RIJWONING



GEEN GODSDIENSTOORLOG TEGEN APPARTEMENTEN

SCENARIO 2

12 grondgebonden woninge
25 appartemente

urban villa (35x15 m= 525 m2 x 2,5 bwlg

woning 8 x 10 meter

perceel 11 x 30 meter

PEER: APPARTEMENTEN INZETTEN ALS KWALITATIEVE VERDICHTING EN VRIJWAREN LANDSCHAP



PEER: APPARTEMENTEN INZETTEN ALS KWALITATIEVE VERDICHTING EN VRIJWAREN LANDSCHAP



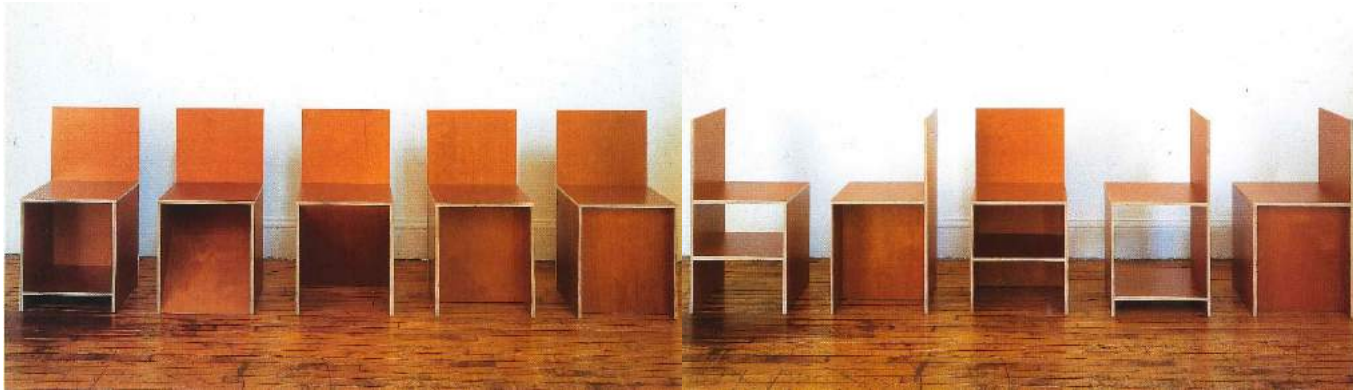
PEER: APPARTEMENTEN INZETTEN ALS KWALITATIEVE VERDICHTING EN VRIJWAREN LANDSCHAP



EVOLUTIE VAN VILLA NAAR APPARTEMENTEN (KONINGSHOOIKT)

(2) Behalve typologische sturing, ook sturing op woningkwaliteit
de individuele betekenis van het 'gebouw' hoort de betekenis van het geheel niet te overstemmen:

- spelregels voor samenhang
- mogelijkheden voor verschillen



Donald Judd –10 Chairs

HARMONIE, SAMENHANG EN IDENTITEIT



Vase Vernini-Carlo Scarpa-1932



KWALITEIT VAN DE WONING (INPASSING, GELEDING, SCHAAAL, LEESBAARHEID,)

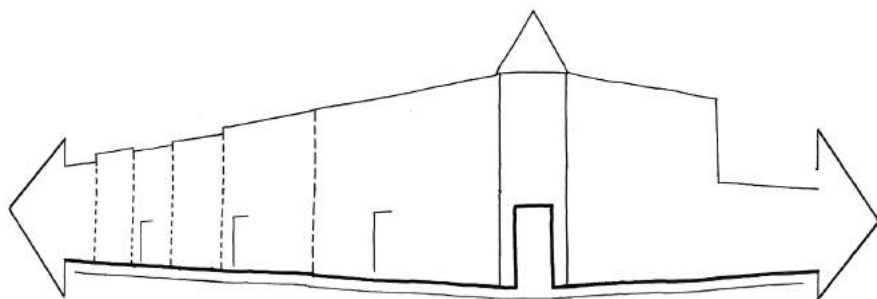




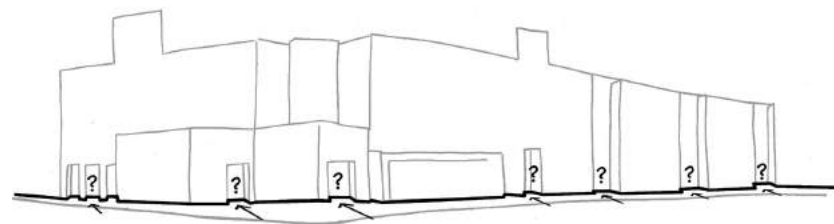
UITWERKING VAN SPELREGELS VOOR SAMENHANG VERSUS VERSCHIL



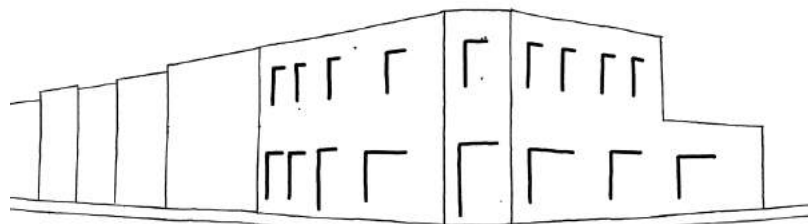
NIJLEN: VOORSCHRIFTARCHITECTUUR? WELK OPZET HEEFT MEN VOOR OGEN?



De gelijke rooilijn geleid de straatwand en toont een logische grens OR en privé



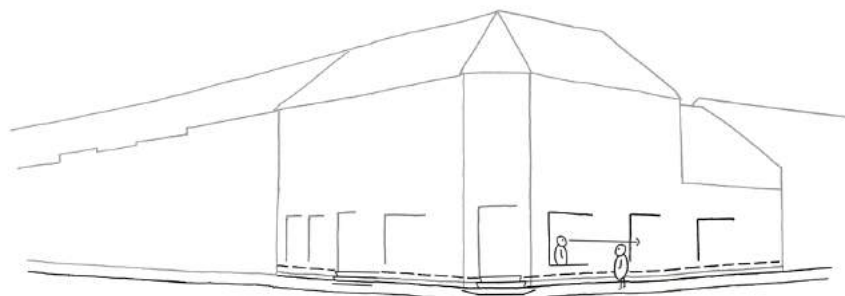
De moeilijk leesbare plint



De verticale geleding met hiërarchie in het ramen patroon



Ongestructureerde verticale gevel geleding

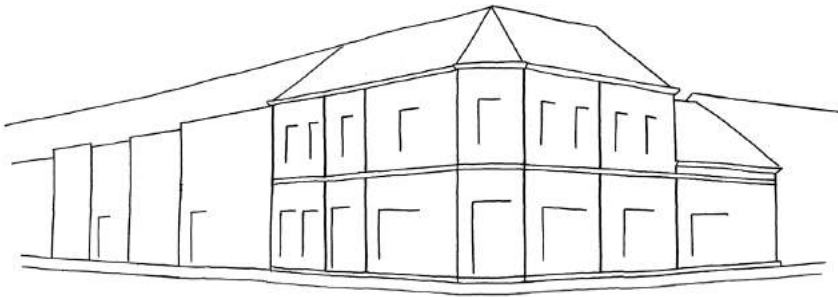


Woning hoger dan het maaiveld zorgt voor indirect contact tussen privé en OR

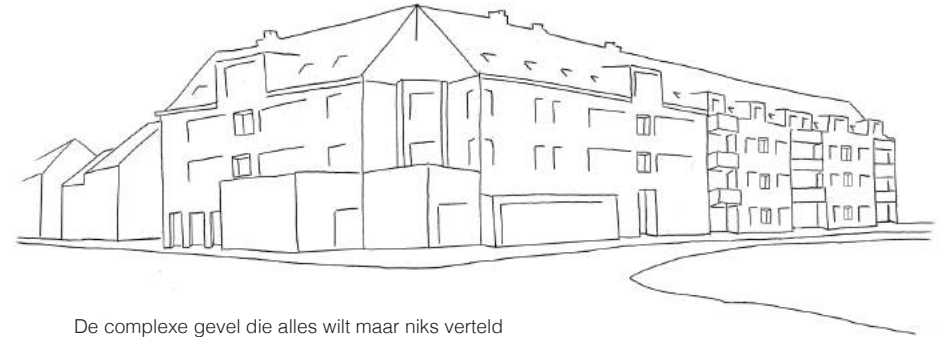


Onprettige relatie woning x straat

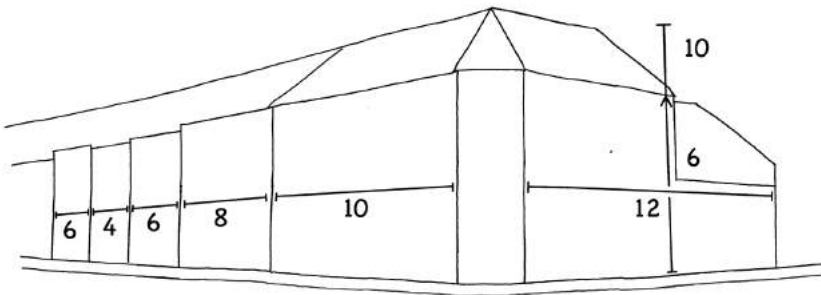
SAMENVATTENDE VERGELIJKING TUSSEN DORPSE BEBOUWING VERSUS APPARTEMENTEN



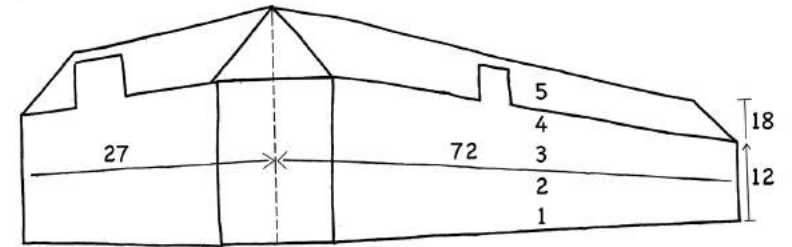
De rijk gedetailleerde maar toch eenvoudige uitstraling van de gevel



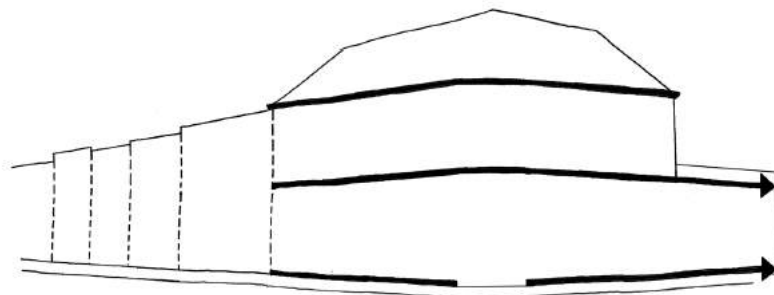
De complexe gevel die alles wilt maar niks verteld



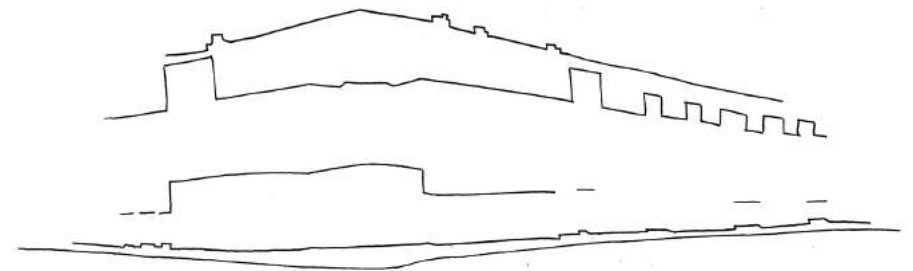
De fijne schakering van de smalle tot middel brede gevels maakt de dorpswand



De overmaatse wand in contrast met de eenvoudige dorps perceel structuur



Drie deling van de gevel d.m.v. eenvoudige horizontale gevel geleding



Onleesbare horizontale gevel geleding

SAMENVATTENDE VERGELIJKING TUSSEN DORPSE BEBOUWING VERSUS APPARTEMENTEN

1 *actieve projecten:*
dessel centrum

2 *generiek beleid:*
WONINGTYPETOETS

BEELDKWALITEITTOETS BEBOUWING

—————→ korrel van het weefsel en bebouwingsgabarit

—————→ kwaliteit van de gevelwanden

plintwerking

—————→ parkeeroplossingen